

2010年2月19日

資料文件

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
小組委員會

善用工業大廈
配合香港不斷轉變的經濟和社會需要

引言

行政長官在二〇〇九至一〇年施政報告中，宣布推行新措施，透過促進重建和整幢改裝現時空置或未能物盡其用的工業大廈，鼓勵善用舊工業大廈。本文件提供這些新政策措施的背景資料。

背景

2. 隨著香港經濟轉型，傳統製造業北移，不少私人分層工業大廈現已空置或使用率偏低。在二〇〇八年底，私人分層工廠大廈的總面積為 1 740 萬平方米；正式空置率為 6.5%，空置樓面總面積超過 110 萬平方米。我們相信，由於土地規劃或土地契約條款的限制，很多工業樓房現時都未能物盡其用，浪費了珍貴的土地資源。

3. 在過去 20 年間，城市規劃委員會因應不斷轉變的經濟及社會需要，已引進了多項規劃措施，如擴大工業大廈的准許用途，又把 500 公頃合適的過剩工業用地改劃作其他用途。

4. 在二〇〇八年底，全港共有 1 476 幢私人分層工廠大廈，當中約七成位於非工業地帶，主要在「其他指定用途」註明「商貿」(商貿)地帶。舉例來說，全九龍市區的前工業地帶現已改劃作非工業用途。

5. 香港大部分的工業大廈樓齡相對較低，約半數樓齡在 30 年以下，樓齡在 30 年或以上的則約有 720 幢。樓齡為 30 年或以上而位於非工業地帶的工廈現有約 580 幢。

6. 位於非工業地帶的工廈，主要分佈在觀塘(南部)、葵涌、長沙灣、旺角、慈雲山 / 鑽石山 / 新蒲崗，及香港仔 / 鴨脷洲。這些工廈大多位於市區，連接良好的交通運輸網絡；有些工廈更位處海濱，景觀優美。一般而言，工廈的建築水平符合嚴謹要求，樓面開闊、樓底較高、樓面負荷量大、走廊寬敞，並裝有大型升降機。這些樓宇可靈活使用，更適合改裝作其他用途。

7. 儘管如此，現有工業大廈的重建和改裝一直進度緩慢。工廈業主不願或未能重建或改裝樓宇作其他用途，我們相信是由於以下阻力：

- (一) 分層工業大廈業權分散；
- (二) 重建工廈須繳付十足市值土地補價；如把大廈改裝作其他用途則須繳付十足的豁免費用。兩者都會增加經濟及時間成本，亦增加了商業風險；
- (三) 業主如要重建工廈，在籌措資金方面可能遇上困難；
- (四) 先行把位於前工業區的工業大廈重建或改裝作商業用途，要承受商業風險。

8. 早日提供合適而又價格相宜的土地或樓面空間，是配合香港不斷轉變的經濟及社會需要的關鍵，包括發展高增值經濟活動，如四大支柱產業及六項優勢產業。

9. 我們亦希望透過鼓勵重建和整幢改裝，處理工廈內普遍的違規情況(即違反規劃意向或地契條款，或兩者皆違反)。目前，工廈內不少非工業用途並未從當局取得適當許可或繳付必要的豁免費用。這情況衍生的一個主要問題是消防安全。由於工業活動一般會帶來較高消防風險(如裝卸、儲存

和使用危險品)，因此會為同一大廈內的商業用途的顧客帶來不可接受的風險，因為這類商業用途的顧客往往並不了解這些大廈潛在的火警危險。重建或整幢改裝可移除不協調的工業用途，降低這些大廈的消防風險，使大廈可安全地改作商業用途。此外，重建亦可提供機會實現規劃增益如地界後移、提供休憩用地等。

政策措施

10. 針對上述挑戰，行政長官在二〇〇九至一〇年施政報告中，宣布推行以下措施，以促進重建和整幢改裝工業大廈 -

- (一) 降低在《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(《條例》)下申請強制售賣位於非工業地帶而樓齡達 30 年或以上的工廈的門檻，以便統一業權作重建；
- (二) 容許業主以「按實補價」的原則繳付重建非工業地帶工廈的土地補價，即按最佳用途及重建項目的實際發展密度(而非按最高准許發展密度)評定土地補價；
- (三) 如修訂土地契約以重建非工業地帶的工廈，而土地補價總額超過二千萬元，則業主可選擇按固定利率分期攤付 80%的土地補價，最長可以分五年，按年攤付；及
- (四) 如工廈業主選擇整幢改裝而非重建，而其大廈樓齡為 15 年或以上，並位於「工業」、「商業」或「商貿」地帶，則業主可免繳豁免費用，申請在現有大廈的整段使用期內或現行契約期間，改變這些大廈的用途，兩個日期以較早者為準。

11. 第 10(一)段所述擬議措施將以《條例》的附屬法例執行，而第 10(二)至(四)段所述三項擬議措施將於二〇一〇年四月一日起三年內適用。擬議用途必須是有關規劃地帶經常

准許的用途，否則須取得規劃許可。已批核的重建項目須於五年內完成，而整幢改裝則須於三年內完成。

12. 地政總署將成立一個專責小組處理新措施下重建或整幢改裝工廈的申請。

發展局

2010年2月